

**Sacomreal**

VÌ CỘNG ĐỒNG - KIẾN TẠO AN CƯ

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

Địa chỉ : 278 Nam Kỳ Khởi Nghĩa Phường 08 Quận 03, TP.HCM

MST : 030 331 5400

# BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Kỳ : QUÝ IV NĂM 2016

Nơi nhận :

- SGD CK Hồ Chí Minh
- UBCK
- Lưu

## DN - BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 Năm 2016

Đơn vị tính: VNĐ


Tài sản	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>TÀI SẢN</b>				
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+150)</b>	<b>100</b>		<b>4,980,131,637,730</b>	<b>3,293,744,990,809</b>
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	VI.1	438,573,747,736	122,761,009,012
1. Tiền	111		342,226,673,987	15,453,534,920
2. Các khoản tương đương tiền	112		96,347,073,749	107,307,474,092
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	VI.2	80,437,267,108	53,129,213,049
1. Chứng khoán kinh doanh	121			
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*) (2)	122			
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		80,437,267,108	53,129,213,049
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1,926,250,114,028	1,105,831,453,793
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	VI.3	384,049,648,320	158,896,671,037
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		617,110,354,336	211,449,188,087
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133			
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134			
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	VI.4	810,064,204,282	545,576,145,000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	VI.4	201,245,497,090	276,129,039,669
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		(86,219,590,000)	(86,219,590,000)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139			
IV. Hàng tồn kho	140	VI.7	2,523,238,831,052	2,000,523,074,013
1. Hàng tồn kho	141		2,523,238,831,052	2,003,823,667,763
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149			(3,300,593,750)
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		11,631,677,806	11,500,240,942
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	VI.13	375,732,996	1,228,813,307
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		984,517,175	
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	VI.17	10,271,427,635	10,271,427,635
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154			
5. Tài sản ngắn hạn khác	155	VI.14		
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN (200=210+220+240+250+260)</b>	<b>200</b>		<b>1,402,292,578,024</b>	<b>1,310,384,785,823</b>
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		252,572,528,258	230,949,146,290
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211			
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212			
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213			
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214			
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		30,000,000,000	11,212,097,032
6. Phải thu dài hạn khác	216		222,572,528,258	219,737,049,258
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219			
II. Tài sản cố định	220		8,017,093,086	5,219,353,611
1. Tài sản cố định hữu hình	221	VI.9	4,967,295,998	1,562,761,621
- Nguyên giá	222		17,157,265,286	12,946,754,635
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(12,189,969,288)	(11,383,993,014)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	VI.11	858,681,949	1,019,684,809
- Nguyên giá	225		1,288,022,909	1,288,022,909
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	226		(429,340,960)	(268,338,100)
3. Tài sản cố định vô hình	227	VI.10	2,191,115,139	2,636,907,181
- Nguyên giá	228		6,062,838,880	6,062,838,880
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(3,871,723,741)	(3,425,931,699)
III. Bất động sản đầu tư	230	VI.12	95,127,962,988	97,598,256,096
1. Nguyên giá	231		107,476,157,117	107,476,157,117
2. Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(12,348,194,129)	(9,877,901,021)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		8,970,589,505	

Tài sản	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241			
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		8,970,589,505	
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>960,349,635,607</b>	<b>911,109,434,745</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		690,167,304,823	619,806,481,114
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		82,601,612,659	24,761,500,000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		293,981,162,758	364,149,003,156
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		(106,400,444,633)	(97,607,549,525)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255			
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>77,254,768,580</b>	<b>65,508,595,081</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	VI.13	4,265,119,436	1,980,213,912
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262			
3. Thiết bị vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263			
4. Tài sản dài hạn khác	268	VI.14	72,989,649,144	63,528,381,169
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)</b>	<b>270</b>		<b>6,382,424,215,754</b>	<b>4,604,129,776,632</b>
<b>NGUỒN VỐN</b>				
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>3,209,131,090,577</b>	<b>1,514,217,130,039</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>2,739,977,209,170</b>	<b>1,182,615,460,374</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	VI.16	86,822,861,526	147,915,358,910
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		1,646,533,063,278	665,997,803,477
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	VI.17	7,153,080,051	10,596,378,611
4. Phải trả người lao động	314		3,309,614,607	991,728,615
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	VI.18	176,077,839,893	80,969,184,309
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316			
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317			
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	VI.20		
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	VI.19	201,930,582,021	132,984,898,994
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	VI.15	607,879,617,527	128,428,144,316
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321			
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		10,270,550,267	14,731,963,142
13. Quỹ bình ổn giá	323			
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324			
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>469,153,881,407</b>	<b>331,601,669,665</b>
1. Phải trả người bán dài hạn	331	VI.16		
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332			
3. Chi phí phải trả dài hạn	333	VI.18		
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334			
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335			
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	VI.20		
7. Phải trả dài hạn khác	337	VI.19	55,614,165,960	
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	VI.15	413,539,715,447	331,601,669,665
9. Trái phiếu chuyển đổi	339			
10. Cổ phiếu ưu đãi	340			
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341			
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342			
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343			
<b>B. NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410 + 430)</b>	<b>400</b>		<b>3,173,293,125,177</b>	<b>3,089,912,646,593</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>		<b>3,173,293,125,177</b>	<b>3,089,912,646,593</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	VI.25	2,170,691,340,000	2,170,691,340,000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		2,170,691,340,000	2,170,691,340,000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b			
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		441,956,044,101	442,006,044,101
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413			
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414			
5. Cổ phiếu quỹ (*)	415		(11,890,000)	(11,890,000)
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416			

Tài sản	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417			
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		97,168,783,844	91,016,324,402
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419			
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		20,411,145,621	17,334,915,900
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		443,077,701,611	368,875,912,190
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		353,494,763,585	307,351,317,774
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		89,582,938,026	61,524,594,416
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422			
II. Nguồn kinh phí, quỹ khác	430			
1. Nguồn kinh phí	431			
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432			
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (430 = 300 + 400 )</b>	<b>440</b>		<b>6,382,424,215,754</b>	<b>4,604,129,776,632</b>

TP. HCM, ngày 02 tháng 02 năm 2017

Người lập  
KT. Kế Toán Trường



Võ Khánh Kiên

Người duyệt  
Tổng Giám Đốc




Phạm Điền Trung

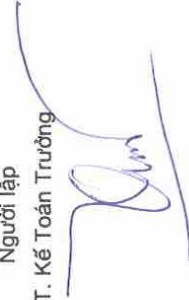
## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH QUÝ

Chỉ tiêu	Mã chỉ tiêu	Thuyết minh	Quý này năm nay	Quý này năm trước	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (Năm nay)	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (Năm trước)
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VII.1	117,391,770,738	55,253,555,316	345,531,417,818	154,156,014,590
2. Các khoản giảm trừ (03=05+06+07)	02	VII.2	119,782,726		119,782,726	
3. DT thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-03)	10		117,271,988,012	55,253,555,316	345,411,635,092	154,156,014,590
4. Giá vốn hàng bán	11	VII.3	101,549,854,930	64,601,132,707	216,390,368,491	166,472,085,441
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và CC dịch vụ (20=10-11)	20		15,722,133,082	(9,347,577,391)	129,021,266,601	(12,316,070,851)
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VII.4	17,875,131,252	62,157,971,614	125,737,418,512	180,350,670,006
7. Chi phí tài chính	22	VII.5	11,313,458,625	7,070,136,492	50,636,946,476	299,191,883,006
<i>Trong đó : Lãi vay</i>	23		<i>10,918,311,795</i>	<i>6,867,033,643</i>	<i>38,821,509,193</i>	<i>27,938,171,434</i>
8. Chi phí bán hàng	25	VII.8	2,382,545,545	1,524,000,063	5,990,666,187	11,569,356,182
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VII.8	36,133,855,986	17,070,744,673	98,191,323,032	71,410,772,711
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động KD	30		(16,232,595,822)	27,145,512,995	99,939,749,418	(214,137,412,744)
11. Thu nhập khác	31	VII.6	15,413,200,771	8,398,445,668	16,839,681,177	446,098,924,285
12. Chi phí khác	32	VII.7	(8,573,371,164)	17,649,248,121	969,792,435	152,641,194,559
13. Lợi nhuận khác ( 40 = 31 - 32 )	40		23,986,571,935	(9,250,802,453)	15,869,888,742	293,457,729,726
15. Tổng lợi nhuận trước thuế (50=30+40)	50		7,753,976,113	17,894,710,542	115,809,638,160	79,320,316,982
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VII.10	5,933,591,534	4,948,072,049	26,226,700,134	17,795,722,566
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52					
18. Lợi nhuận sau thuế (60 = 50 - 51 - 52)	60		1,820,384,579	12,946,638,493	89,582,938,026	61,524,594,416
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70					

Thuyết minh báo cáo tài chính đính kèm là một bộ phận không thể tách rời báo cáo tài chính

Người lập

KT. Kế Toán Trưởng



Võ Khánh Kiên

Ngày 02 tháng 02 năm 2017

Người duyệt

Tổng Giám Đốc



Phạm Điền Trung

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
( Theo phương pháp trực tiếp)

Đơn vị tính: VNĐ

Chỉ tiêu	MS	TM	Lũy kế đầu năm đến cuối quý này (Năm nay)	Lũy kế đầu năm đến cuối quý này (Năm trước)
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động SXKD</b>				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		1,333,159,880,375	1,071,239,106,227
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(651,165,176,722)	(229,315,825,752)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(55,950,943,108)	(45,829,248,417)
4. Tiền chi trả lãi vay	04		(63,788,497,390)	(88,452,848,645)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05		(28,607,454,826)	(16,355,085,226)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		517,643,301,526	664,679,626,061
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(355,145,615,528)	(383,599,931,871)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động sản xuất kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>696,145,494,327</b>	<b>972,365,792,377</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và tài sản dài hạn khác	21			
2. Tiền thu từ thanh lý nhượng bán TSCĐ và tài sản dài hạn khác	22			
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(1,550,550,138,346)	(678,266,116,702)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		972,500,996,060	1,104,543,156,180
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(100,339,310,000)	(351,443,000,000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26			
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		28,394,816,542	54,213,540,857
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(649,993,635,744)</b>	<b>129,047,580,335</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31			500,297,780,000
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32			
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		2,373,376,623,512	703,978,727,247
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(2,103,715,743,371)	(2,215,534,173,303)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35			
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36			
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>269,660,880,141</b>	<b>(1,011,257,666,056)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>	<b>50</b>		<b>315,812,738,724</b>	<b>90,155,706,656</b>
Tiền tồn đầu kỳ	60		122,761,009,012	32,605,302,356
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61			
<b>Tiền tồn cuối kỳ</b>	<b>70</b>		<b>438,573,747,736</b>	<b>122,761,009,012</b>

TP. HCM, ngày 02 tháng 02 năm 2017

Người lập  
KT. Kế Toán Trưởng  
  
Võ Khánh Kiên

Người duyệt  
Tổng Giám Đốc  
  
Phạm Điền Trung



# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ IV NĂM 2016 (kết thúc ngày 31/12/2016)

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bảng thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với các báo cáo tài chính đính kèm.

### **I. Đặc điểm hoạt động doanh nghiệp :**

#### **1 . Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín được thành lập theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103002210 ngày 29/3/2004, và đăng ký thay đổi đến lần thứ 24 ngày 15/03/2016 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp, Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh mới số 0303315400 .

Tổng vốn điều lệ của Công ty:

**2.170.691.340.000**

Trụ sở của Công ty đặt tại 278 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, phường 8, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

**2 . Lĩnh vực kinh doanh :** Dịch vụ - Thương mại - Sản xuất.

#### **3 . Ngành nghề kinh doanh :**

- Kinh doanh BĐS, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Kinh doanh nhà. Đầu tư xây dựng-KD kết cấu hạ tầng khu CN, KDC. Cho thuê kho bãi, nhà xưởng, văn phòng. Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính (trừ tư vấn tài chính, kế toán). Giáo dục nghề nghiệp. Giáo dục mầm non. Giáo dục tiểu học. Bảo dưỡng, sửa chữa ô tô và xe có động cơ khác (không gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi mạ điện tại trụ sở). Bán phụ tùng, các bộ phận phụ trợ của ô tô và xe có động cơ khác. Bán buôn thiết bị và linh kiện điện tử, viễn thông. Hoạt động vui chơi giải trí khác (không hoạt động tại trụ sở). Tư vấn môi giới đấu giá BĐS, đấu giá quyền sử dụng đất. Quản lý BĐS. Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác. Bán buôn ô tô và xe có động cơ khác. Hoạt động tư vấn quản lý. Tư vấn đấu thầu, quản lý dự án đầu tư. Nghiên cứu thị trường và thăm dò dư luận. Tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại.Sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét. Đại lý môi giới đấu giá. Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan. Hoạt động thiết kế chuyên dụng. Bán buôn máy móc thiết bị và phụ tùng khác. Đại lý du lịch. Giáo dục trung học cơ sở, trung học phổ thông. Xây dựng nhà các loại. Xây dựng công trình đường sắt, đường bộ. Lắp đặt hệ thống điện. Lắp đặt hệ thống cấp nước, lò sưởi và điều hòa không khí. Lắp đặt hệ thống xây dựng khác. Hoàn thiện công trình xây dựng. Phá dỡ, chuẩn bị mặt bằng. Xây dựng công trình công ích. Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng. (Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài có trách nhiệm thực hiện thủ tục đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư và Pháp luật có liên quan).

### **II . Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

1 . Niên độ kế toán bắt đầu từ ngày 01/01, kết thúc ngày 31/12 hàng năm.

2 . Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là đồng Việt Nam.

### **III . Cơ sở lập Báo cáo tài chính và năm tài chính :**

#### **1 . Cơ sở lập Báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng đồng Việt Nam ( VNĐ ) , theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với chuẩn mực kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam .

#### **2 . Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng chế độ kế toán Việt Nam được Bộ Tài chính ban hành theo Quyết định số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014. Các Báo cáo tài chính đính kèm được lập và trình bày phù hợp với các Chuẩn mực và Chế độ kế toán Việt Nam. Hình thức kế toán áp dụng : Nhật ký chung.

### **IV . Các chính sách kế toán áp dụng**

#### **1 . Tiền và tương đương tiền**

# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ IV NĂM 2016 (kết thúc ngày 31/12/2016)

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

### **2 . Nguyên tắc và phương pháp chuyển đổi các đồng tiền khác ra đồng tiền sử dụng trong kế toán**

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ do Công ty sử dụng được hạch toán theo tỷ giá thực tế vào ngày phát sinh nghiệp vụ. Tại thời điểm cuối năm các khoản mục tài sản và công nợ mang tính chất tiền tệ có gốc ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá quy định vào ngày lập bảng cân đối kế toán. Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ và chênh lệch đánh giá lại cuối kỳ được kết chuyển vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính.

### **3 . Chính sách kế toán đối với hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính trừ chi phí bán hàng ước tính và sau khi đã lập dự phòng cho hàng hư hỏng, lỗi thời và chậm luân chuyển.

Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho với giá trị được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: Bao gồm các chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng để triển khai thực hiện dự án kinh doanh bất động sản.

Hàng hóa bất động sản: Bao gồm quyền sử dụng đất, nhà hoặc nhà và quyền sử dụng đất, cơ sở hạ tầng mua để bán trong kỳ hoạt động kinh doanh bình thường.

Dự phòng cho hàng tồn kho : Dự phòng cho hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, kém phẩm chất, lỗi thời, chậm luân chuyển v.v.) có thể xảy ra đối với vật tư, thành phẩm, hàng hoá tồn kho thuộc quyền sở hữu của doanh nghiệp dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị vào thời điểm lập bảng cân đối kế toán. Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được kết chuyển vào giá vốn hàng bán trong kỳ.

### **4 . Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu thương mại và phải thu khác**

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác cùng với dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản không được khách hàng thanh toán phát sinh đối với số dư các khoản phải thu tại thời điểm lập bảng cân đối kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được phản ánh vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong kỳ.

### **5 . Ghi nhận và khấu hao tài sản cố định**

#### Tài sản cố định :

Tài sản cố định được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào hoạt động như dự kiến. Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được vốn hóa và chi phí bảo trì, sửa chữa được tính vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh. Khi tài sản được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và bất kỳ các khoản lãi lỗ nào phát sinh do thanh lý tài sản đều được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.



# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ IV NĂM 2016 (kết thúc ngày 31/12/2016)

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Tài sản cố định thuê tài chính: Là thuê tài sản mà bên cho thuê có sự chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản cho bên thuê. Quyền sở hữu tài sản có thể chuyển giao vào cuối thời hạn thuê. Nguyên giá của TSCĐ thuê tài chính được ghi nhận bằng giá trị hợp lý của tài sản thuê hoặc là giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu cộng với các chi phí trực tiếp phát sinh ban đầu liên quan đến hoạt động thuê tài chính.

### **Khấu hao tài sản cố định :**

Khấu hao tài sản cố định hữu hình, vô hình, thuê tài chính được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

Máy móc thiết bị	02 – 03 năm
Phương tiện vận tải	07 năm
Thiết bị quản lý	02 – 10 năm
TSCĐ khác	02 – 03 năm
Phần mềm kế toán	06 – 08 năm
Website công ty	03 năm

### **6 . Chi phí trả trước**

Các loại chi phí sau đây được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh không quá 3 năm:

- Công cụ dụng cụ xuất dùng;
- Chi phí sửa chữa văn phòng;
- Chi phí bảo hiểm, thuê kho trả trước.

### **7 . Các khoản dự phòng phải trả**

Các khoản nợ dự phòng phải trả trong tương lai chưa chắc chắn về giá trị hoặc thời gian phải trả. Các khoản dự phòng nợ phải trả được ghi nhận khi đã xác định chắc chắn nghĩa vụ nợ phải trả vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Dự phòng trợ cấp mất việc làm: đã được trích lập.

### **8 . Nguyên tắc ghi nhận vốn**

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp ban đầu của chủ sở hữu.

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu phát hành lần đầu, phát hành bổ sung hoặc tái phát hành cổ phiếu niêm yết.

### **9 . Ghi nhận thu nhập và chi phí**

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn.

#### **Doanh thu bán hàng**

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi các rủi ro trọng yếu và các quyền sở hữu hàng hóa đã được chuyển sang người mua.

#### **Doanh thu cung cấp dịch vụ**

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ IV NĂM 2016 (kết thúc ngày 31/12/2016)

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Khi có thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu sẽ được ghi nhận dựa vào mức độ hoàn thành công việc. Nếu không thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu sẽ chỉ được ghi nhận ở mức có thể thu hồi được của các chi phí đã được ghi nhận.

#### Tiền lãi

Doanh thu được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh trên cơ sở trích trước (có tính đến lợi tức mà tài sản đem lại) trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

#### Cổ tức

Doanh thu được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Công ty được xác lập.

Tiền cho thuê Thu nhập từ tiền cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

Chi phí Chi phí được ghi nhận khi thực tế phát sinh và tương xứng với doanh thu.

### 10 . Thuế

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp hàng năm bằng 20% trên thu nhập chịu thuế. Thu nhập chịu thuế được tính dựa trên kết quả hoạt động trong năm và điều chỉnh cho các khoản chi phí không được khấu trừ và các khoản lỗ do các năm trước mang sang, nếu có. Các khoản lỗ sau khi quyết toán thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ được chuyển sang các năm sau theo quy định của Luật thuế TNDN hiện hành.

Ngoài thuế thu nhập doanh nghiệp, Công ty có nghĩa vụ nộp các khoản thuế khác theo các quy định về thuế hiện hành. Khoản thuế phải nộp thể hiện trên sổ sách kế toán là số liệu do Công ty ước tính. Số thuế phải nộp cụ thể sẽ được ghi nhận theo kiểm tra quyết toán thuế của cơ quan thuế.

Thuế hiện hành Tài sản thuế và thuế phải nộp cho năm hiện hành và các năm trước được xác định bằng giá trị dự kiến phải nộp cho (hoặc được thu hồi từ) cơ quan thuế, sử dụng các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày lập bảng cân đối kế toán.

Thuế thu nhập hoãn lại Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày lập bảng cân đối kế toán giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng cho mục đích báo cáo tài chính. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này.

### 11 . Tiền lương, Bảo hiểm xã hội, Bảo hiểm y tế, Bảo hiểm thất nghiệp

Tiền lương được tính toán và trích lập dựa vào chi phí trong kỳ dựa theo hợp đồng lao động. Công ty trích bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và bảo hiểm thất nghiệp dựa trên lương căn bản quy định trong hợp đồng lao động như sau: bảo hiểm xã hội được trích vào chi phí là 18% và 8% từ lương nhân viên; bảo hiểm y tế phải nộp gồm 3% trích vào chi phí và 1,5% từ lương nhân viên; bảo hiểm thất nghiệp Công ty trích 1% vào phí và 1% từ lương nhân viên.

### 12 . Đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư khác

Các khoản đầu tư chứng khoán và đầu tư khác được ghi nhận theo giá gốc. Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư tài chính vào tổ chức kinh tế được lập khi các tổ chức kinh tế này bị lỗ với mức trích lập tương ứng với tỷ lệ vốn góp của Công ty trong các tổ chức kinh tế này.

Dự phòng giảm giá chứng khoán được lập cho từng loại chứng khoán được niêm yết trên thị trường chứng khoán khi giá trị thị trường thấp hơn giá trị sổ sách. Các chứng khoán không niêm yết; Nếu có cơ sở thu thập, dự phòng giảm giá chứng khoán sẽ được trích lập vào chi phí trong kỳ; Nếu không có cơ sở để xác định một cách đáng tin cậy giá trị hợp lý của chúng, sẽ được ghi nhận theo giá mua ban đầu.

### **13 . Đầu tư vào các công ty con**

Các khoản đầu tư vào các công ty con mà trong đó Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc. Các khoản phân phối lợi nhuận mà công ty mẹ nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của các công ty con sau ngày công ty mẹ nắm quyền kiểm soát được ghi vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ của công ty mẹ. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

### **14 . Đầu tư vào các công ty liên kết**

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối lợi nhuận từ số lợi nhuận thuần lũy kế của các công ty liên kết sau ngày đầu tư được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

### **15 . Liên doanh**

Áp dụng cho hình thức thành lập cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát .

Phần vốn góp của Công ty trong đơn vị liên doanh được hạch toán theo phương pháp giá gốc. Theo phương pháp này, phần vốn góp của Công ty trong liên doanh được ghi nhận ban đầu theo nguyên giá. Các khoản phân phối lợi nhuận từ số lợi nhuận thuần lũy kế của các đơn vị liên doanh sau ngày Công ty tham gia liên doanh được hạch toán vào mục thu nhập của báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Áp dụng cho hình thức liên doanh hoạt động kinh doanh được đồng kiểm soát .

Phần vốn góp của Công ty trong các hoạt động kinh doanh được đồng kiểm soát được ghi nhận trong các báo cáo tài chính bằng cách hạch toán : giá trị tài sản mà Công ty hiện sở hữu và công nợ có liên quan ; các khoản chi phí phát sinh cũng như phần thu nhập mà Công ty được chia từ việc bán hàng hóa hoặc cung cấp dịch vụ của liên doanh.

### **16 . Chi phí lãi vay**

Lãi tiền vay của khoản vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng tài sản cố định trong giai đoạn trước khi hoàn thành đưa vào sử dụng sẽ được cộng vào nguyên giá tài sản.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng dự án hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó. Các chi phí đi vay được vốn hóa khi Công ty chắc chắn thu được lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó và chi phí đi vay có thể xác định được một cách đáng tin cậy.

Lãi tiền vay của các khoản vay khác được ghi nhận là chi phí hoạt động tài chính ngay khi phát sinh.

### **17 . Số liệu so sánh**

Số dư đầu kỳ đã được sắp xếp lại cho phù hợp với việc trình bày báo cáo tài chính của thời kỳ tài chính này.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN  
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 04/2016

Cho kỳ kết thúc ngày 31/12/2016

(Đơn vị tính bằng VND, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

VI. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong bảng cân đối kế toán

1.	Tiền	31/12/2016	31/12/2015
	Tiền mặt	220,119,653	297,438,535
	Tiền gửi ngân hàng (*)	342,006,554,334	15,156,096,385
	Tương đương tiền (**)	96,347,073,749	107,307,474,092
	<b>Cộng</b>	<b>438,573,747,736</b>	<b>122,761,009,012</b>
	(*) Bao gồm	Ngoại tệ	Việt Nam đồng
	Tiền gửi bằng VND		342,004,632,835
	Tiền gửi bằng USD	101.41	1,921,499
	<b>Cộng</b>	<b>101.41</b>	<b>342,006,554,334</b>

2.	Các khoản đầu tư tài chính	31/12/2016	31/12/2015
	b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (**)	80,437,267,108	53,129,213,049
	c. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (***)	1,066,750,080,240	1,008,716,984,270
	<b>Cộng</b>	<b>1,147,187,347,348</b>	<b>1,061,846,197,319</b>

(**) Bao gồm	31/12/2016		31/12/2015	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
b1. Ngắn hạn	80,437,267,108	80,437,267,108	53,129,213,049	53,129,213,049
- Tiền gửi có kỳ hạn	80,437,267,108	80,437,267,108	53,129,213,049	53,129,213,049
<b>Cộng</b>	<b>80,437,267,108</b>	<b>80,437,267,108</b>	<b>53,129,213,049</b>	<b>53,129,213,049</b>

(***) Bao gồm	31/12/2016			31/12/2015		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
c1. Đầu tư vào công ty con	690,167,304,823	(106,346,337,550)	583,820,967,273	619,806,481,114	(95,226,474,675)	524,580,006,439
Công ty CP Bao Bi Kho bãi Bình Tây				63,433,715,031		63,433,715,031
Cty TNHH MTV Tư Vấn Sài Gòn Thương Tín				3,000,000,000	(1,746,527,589)	1,253,472,411
Công ty CP Năng Lượng Thương Tín	18,104,940,000	(3,247,997,061)	14,856,942,939	18,104,940,000	(3,247,092,435)	14,857,847,565
Cty TNHH MTV Kinh doanh DV Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	70,000,000,000		70,000,000,000	70,000,000,000		70,000,000,000
Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cước	300,003,974,000		300,003,974,000	246,103,974,000		246,103,974,000
Công ty CP Đầu tư Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn	219,163,852,083	(103,098,340,489)	116,065,511,594	219,163,852,083	(90,232,854,651)	128,930,997,432
Công ty TNHH MTV DV QLBD Sài Gòn Thương Tín	1,000,000,000		1,000,000,000			
Công ty Cổ Phần Mai Lan	81,894,538,740		81,894,538,740			
c2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	82,601,612,659	(54,107,083)	82,547,505,576	24,761,500,000	(2,381,074,850)	22,380,425,150
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Kim Thành	3,000,000,000	(54,107,083)	2,945,892,917			
Cty CP Địa ốc Dũng Anh				24,761,500,000	(2,381,074,850)	22,380,425,150
Công ty CP Bao Bi Kho bãi Bình Tây	79,601,612,659		79,601,612,659			
c3. Đầu tư vào đơn vị khác	293,981,162,758		293,981,162,758	364,149,003,156		364,149,003,156

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN  
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 04/2016

Cho kỳ kết thúc ngày 31/12/2016

(Đơn vị tính bằng VND, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Công ty ĐT & Địa Ốc Sài Gòn Chợ Lớn	3,367,140,000		3,367,140,000	3,367,140,000		3,367,140,000
Công Ty CP May Tiến Phát	31,897,275,497		31,897,275,497	99,773,115,895		99,773,115,895
Cty CP Đầu tư Thành Thành Công	4,920,000,000		4,920,000,000	4,920,000,000		4,920,000,000
Cty CP Đầu Tư Tín Việt	53,796,747,261		53,796,747,261	53,796,747,261		53,796,747,261
Công ty TNHH SX - XD Dịch vụ Hoa Đồng	200,000,000,000		200,000,000,000	200,000,000,000		200,000,000,000
Công ty cổ phần Tàu Cuốc				2,292,000,000		2,292,000,000
<b>Cộng</b>	<b>1,066,750,080,240</b>	<b>(106,400,444,633)</b>	<b>960,349,635,607</b>	<b>1,008,716,984,270</b>	<b>(97,607,549,525)</b>	<b>911,109,434,745</b>

Công ty TNHH Thương Tín Tàu Cuốc chuyển đổi tên thành công ty CP Thương Tín Tàu Cuốc từ tháng 04/2016 theo giấy đăng ký thay đổi lần 3 ngày 22/04/2016

<b>3. Các khoản phải thu khách hàng</b>	<b>31/12/2016</b>	<b>31/12/2015</b>
a. Phải thu khách hàng ngắn hạn (*)	384,049,648,320	158,896,671,037
c. Phải thu khách hàng là các bên liên quan (***)	937,093,432	29,265,207,133

<b>Phải thu khách hàng ngắn hạn chủ yếu gồm (*)</b>	<b>31/12/2016</b>	<b>31/12/2015</b>
<b>1. Phải thu của khách hàng chiếm từ 10% trở lên trên tổng phải thu khách hàng</b>		
Cty CP ĐTKTXD Toàn Thịnh Phát	58,566,177,983	16,347,700,800
Công ty Trách Nhiệm Hữu Hạn Một Thành Viên Dịch Vụ Công Ích Quận 4		23,911,670,729
Công ty CP Đầu Tư Xây Dựng Hùng Anh	67,877,397,000	
Công Ty Cổ Phần May Tiến Phát	104,478,996,762	
Công ty CP Đầu tư Phát triển Bất Động Sản Đồng Sài Gòn		24,765,491,133
<b>2. Phải thu của khách hàng phần còn lại</b>	<b>153,127,076,575</b>	<b>93,871,808,375</b>
<b>Cộng</b>	<b>384,049,648,320</b>	<b>158,896,671,037</b>

(\*) Chủ yếu bao gồm các khoản thu liên quan đến phí môi giới BĐS, chuyển quyền sử dụng đất (5% giá trị căn hộ đợt giao sổ các dự án...)

<b>Phải thu khách hàng là các bên liên quan (***)</b>	<b>31/12/2016</b>	<b>31/12/2015</b>
<b>c1. Ngắn hạn</b>	<b>937,093,432</b>	<b>29,265,207,133</b>
Công ty CP Bao Bì Kho bãi Bình Tây		4,499,716,000
Công ty TNHH MTV Dịch Vụ Quản Lý Bất Động Sản Sài Gòn Thương Tín	684,750,000	
Công ty CP Đầu tư Phát triển Bất Động Sản Đồng Sài Gòn		24,765,491,133
Công ty Cổ Phần Mai Lan	12,900,000	
Công ty TNHH MTV KD DV Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín	239,443,432	
<b>Cộng</b>	<b>937,093,432</b>	<b>29,265,207,133</b>

<b>4. Phải thu khác</b>	<b>31/12/2016</b>		<b>31/12/2015</b>	
	<b>Giá trị</b>	<b>Dự phòng</b>	<b>Giá trị</b>	<b>Dự phòng</b>
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>1,011,309,701,372</b>	<b>(50,000,000,000)</b>	<b>821,705,184,869</b>	<b>(50,000,000,000)</b>
- Phải thu về cổ phần hoá				
- Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia	52,882,600,785		29,019,117,880	

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN  
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 04/2016

Cho kỳ kết thúc ngày 31/12/2016

(Đơn vị tính bằng VND, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

- Tam ứng	3,688,618,763		23,109,627,896	
- Kỳ cược, kỳ quỹ	52,500,000		50,500,000	
- Cho vay ngắn hạn (1)	810,064,204,282	(50,000,000,000)	545,576,145,000	(50,000,000,000)
- Phải thu ngắn hạn khác (2)	144,621,777,542		223,949,793,893	
<b>b. Dài hạn</b>	<b>252,572,528,258</b>		<b>230,949,146,290</b>	
- Kỳ cược, kỳ quỹ	2,984,976,000		104,976,000	
- Cho vay dài hạn (3)	30,000,000,000		11,212,097,032	
- Phải thu dài hạn khác (4)	219,587,552,258		219,632,073,258	
<b>Cộng</b>	<b>1,263,882,229,630</b>	<b>(50,000,000,000)</b>	<b>1,052,654,330,959</b>	<b>(50,000,000,000)</b>

Cho vay ngắn hạn (1)	31/12/2016		31/12/2015	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
1. Khoản cho vay chiếm từ 10% trở lên trên tổng cho vay ngắn hạn				
Cty CP Đầu tư Xây dựng Hùng Anh	410,228,509,837		308,400,000,000	
Cty TNHH MTV Đầu Tư KD BĐS Hùng Anh Năm			68,100,000,000	
Công ty CP Đầu tư phát triển BĐS Đông Sài Gòn			57,984,145,000	
Cty CP Đầu Tư Thành Thành Công	106,100,000,000			
Công Ty CP May Tiến Phát	199,560,000,000			
2. Các khoản cho vay ngắn hạn khác	94,175,694,445	(50,000,000,000)	111,092,000,000	(50,000,000,000)
<b>Cộng</b>	<b>810,064,204,282</b>	<b>(50,000,000,000)</b>	<b>545,576,145,000</b>	<b>(50,000,000,000)</b>

Phải thu ngắn hạn khác (2)	31/12/2016		31/12/2015	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
1. Khoản thu khác chiếm từ 10% trở lên trên tổng khoản phải thu ngắn hạn khác				
Ban Bồi thường GPMB Quận Tân Phú			78,903,145,732	
Công ty TNHH Sản Xuất Kinh Doanh Hai Thành	110,366,638,899		110,366,638,899	
2. Các khoản phải thu ngắn hạn khác	34,255,138,643		34,680,009,262	
<b>Cộng</b>	<b>144,621,777,542</b>		<b>223,949,793,893</b>	

Cho vay dài hạn (3)	31/12/2016		31/12/2015	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
1. Khoản cho vay chiếm từ 10% trở lên trên tổng cho vay dài hạn				
- Đỗ Ngọc Thơ			112,097,032	
- Cty CP Đầu Tư Thành Thành Công	30,000,000,000		11,100,000,000	
<b>Cộng</b>	<b>30,000,000,000</b>		<b>11,212,097,032</b>	

Phải thu dài hạn khác (4)	31/12/2016		31/12/2015	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN  
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 04/2016

Cho kỳ kết thúc ngày 31/12/2016

(Đơn vị tính bằng VND, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

<b>1. Khoản thu khác chiếm từ 10% trở lên trên tổng khoản phải thu dài hạn khác</b>			
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư và Văn Tài Việt Nam	42,000,000,000		42,000,000,000
- Công ty TNHH Sản Xuất Kinh Doanh Hai Thành	133,787,154,860		133,787,154,860
<b>2. Các khoản phải thu dài hạn khác</b>	43,800,397,398		43,844,918,398
<b>Cộng</b>	<b>219,587,552,258</b>		<b>219,632,073,258</b>

7. Hàng tồn kho	31/12/2016		31/12/2015	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Nguyên liệu, vật liệu	135,216		2,944,664	
- Chi phí sản xuất kinh doanh DD	2,517,527,376,508		1,989,560,125,717	
- Hàng hóa	5,711,319,328		14,260,597,382	(3,300,593,750)
<b>Cộng</b>	<b>2,523,238,831,052</b>		<b>2,003,823,667,763</b>	<b>(3,300,593,750)</b>

9. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	.....	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Khác	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>							
<b>Số dư đầu năm</b>	<b>249,090,909</b>	<b>1,023,943,943</b>	<b>4,903,158,033</b>		<b>6,770,561,750</b>		<b>12,946,754,635</b>
- Mua trong năm			3,524,181,818		686,328,833		4,210,510,651
- Đầu tư XDCB hoàn thành							
- Tăng khác							
- Chuyển sang bất động sản đầu tư							
- Thanh lý, nhượng bán							
- Giảm khác							
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>249,090,909</b>	<b>1,023,943,943</b>	<b>8,427,339,851</b>		<b>7,456,890,583</b>		<b>17,157,265,286</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>							
<b>Số dư đầu năm</b>	<b>20,757,576</b>	<b>1,023,943,943</b>	<b>4,903,158,033</b>		<b>5,436,133,462</b>		<b>11,383,993,014</b>
- Khấu hao trong năm	41,515,152		238,736,936		525,724,186		805,976,274
- Tăng khác							
- Chuyển sang bất động sản đầu tư							
- Thanh lý, nhượng bán							
- Giảm khác							
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>62,272,728</b>	<b>1,023,943,943</b>	<b>5,141,894,969</b>		<b>5,961,857,648</b>		<b>12,189,969,288</b>
<b>Giá trị còn lại</b>							
- Tại ngày 31/12/2015	228,333,333				1,334,428,288		1,562,761,621
- Tại ngày 31/12/2016	186,818,181		3,285,444,882		1,495,032,935		4,967,295,998

10. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Quyền phát hành	Bản quyền, bằng sáng chế	.....	TSCĐ vô hình khác	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>						

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN  
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 04/2016

Cho kỳ kết thúc ngày 31/12/2016

(Đơn vị tính bằng VND, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Số dư đầu năm					6,062,838,880	6,062,838,880
- Mua trong năm						
- Tạo ra từ nội bộ DN						
- Tăng do hợp nhất kinh doanh						
- Tăng khác						
- Thanh lý, nhượng bán						
- Giảm khác						
Số dư cuối năm					6,062,838,880	6,062,838,880
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm					3,425,931,699	3,425,931,699
- Khấu hao trong năm					445,792,042	445,792,042
- Tăng khác						
- Thanh lý, nhượng bán						
- Giảm khác						
Số dư cuối năm					3,871,723,741	3,871,723,741
Giá trị còn lại						
- Tại ngày 31/12/2015					2,636,907,181	2,636,907,181
- Tại ngày 31/12/2016					2,191,115,139	2,191,115,139

11. Tăng, giảm tài sản cố định thuê tài chính

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	TSCĐ hữu hình khác	TSCĐ vô hình	Tổng cộng
Nguyên giá						
Số dư đầu năm			1,288,022,909			1,288,022,909
- Thuê tài chính trong năm						
- Mua lại TSCĐ thuê tài chính						
- Tăng khác						
- Trả lại TSCĐ thuê tài chính						
- Giảm khác						
Số dư cuối năm			1,288,022,909			1,288,022,909
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm			268,338,100			268,338,100
- Khấu hao trong năm			161,002,860			161,002,860
- Mua lại TSCĐ thuê tài chính						
- Tăng khác						
- Trả lại TSCĐ thuê tài chính						
- Giảm khác						
Số dư cuối năm			429,340,960			429,340,960



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 04/2016**

Cho kỳ kết thúc ngày 31/12/2016

(Đơn vị tính bằng VND, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Giá trị còn lại				
- Tại ngày 31/12/2015			1,019,684,809	1,019,684,809
- Tại ngày 31/12/2016			858,681,949	858,681,949

12. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Khoản mục	Số đầu năm	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Số cuối kỳ (31/12/2016)
<b>a. Bất động sản đầu tư cho thuê</b>				
<b>a1. Nguyên giá</b>	<b>107,476,157,117</b>			<b>107,476,157,117</b>
- Quyền sử dụng đất				
- Nhà				
- Nhà và quyền sử dụng đất	107,476,157,117			107,476,157,117
- Cơ sở hạ tầng				
<b>a2. Giá trị hao mòn lũy kế</b>	<b>9,877,901,021</b>	<b>2,470,293,108</b>		<b>12,348,194,129</b>
- Quyền sử dụng đất				
- Nhà				
- Nhà và quyền sử dụng đất	9,877,901,021	2,470,293,108		12,348,194,129
- Cơ sở hạ tầng				
<b>a3. Giá trị còn lại</b>	<b>97,598,256,096</b>		<b>2,470,293,108</b>	<b>95,127,962,988</b>
- Quyền sử dụng đất				
- Nhà				
- Nhà và quyền sử dụng đất	97,598,256,096		2,470,293,108	95,127,962,988
- Cơ sở hạ tầng				

13. Chi phí trả trước	31/12/2016	31/12/2015
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>375,732,996</b>	<b>1,228,813,307</b>
a1. Chi phí trả trước về thuê hoạt động TSCĐ		608,996,272
a2. Công cụ, dụng cụ xuất dùng	375,732,996	344,772,485
a4. Các khoản khác		275,044,550
<b>b. Dài hạn</b>	<b>4,265,119,436</b>	<b>1,980,213,912</b>
b2. Công cụ, dụng cụ xuất dùng	1,713,297,484	231,862,933
b3. Chi phí mua bảo hiểm	29,494,583	54,982,661
b4. Các khoản khác	2,522,327,369	1,693,568,318
<b>Cộng</b>	<b>4,640,852,432</b>	<b>3,209,027,219</b>

Chi phí trả trước về thuê hoạt động TSCĐ (a1)	31/12/2016	31/12/2015
Phí thuê văn phòng 97 NVT- Q04/2015		608,996,272
<b>Cộng</b>		<b>608,996,272</b>

Các khoản trả trước ngắn hạn khác (a4)	31/12/2016	31/12/2015

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN  
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 04/2016

Cho kỳ kết thúc ngày 31/12/2016

(Đơn vị tính bằng VND, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

1. Các khoản trả trước chiếm từ 10% tổng khoản trả trước		
Phí quản lý tòa nhà 97 NVT-Q01/2015		135,332,505
Bản quyền phần mềm Kaspersky (195 máy vi tính)		78,937,375
2. Các khoản khác		60,774,670
<b>Cộng</b>		<b>275,044,550</b>

Các khoản trả trước dài hạn khác (b4)	31/12/2016	31/12/2015
<b>1. Các khoản trả trước chiếm từ 10% tổng khoản trả trước</b>		
Chi phí Dự án Belleza	206,594,143	155,039,680
Dự án 66 PĐC (Generalimex)	870,556,107	576,157,318
Phí môi giới và dịch vụ sàn thương mại dự án Belleza	1,441,677,119	958,871,320
<b>2. Các khoản khác</b>	<b>3,500,000</b>	<b>3,500,000</b>
<b>Cộng</b>	<b>2,522,327,369</b>	<b>1,693,568,318</b>

14. Tài sản khác	31/12/2016	31/12/2015
b. Dài hạn (**)	72,989,649,144	63,528,381,169
<b>Cộng</b>	<b>72,989,649,144</b>	<b>63,528,381,169</b>

(**) Bao gồm	31/12/2016	31/12/2015
Chi phí quảng cáo DA Jamona City		
Phí môi giới DA Belleza		758,992,564
Chi phí quảng cáo dự án phường Phú Thuận Q7	44,649,716,455	49,451,728,942
Chi phí quảng cáo dự án 181 Cao Thắng	24,367,371,000	13,317,659,663
Chi phí quảng cáo dự án Carillon 5	3,972,561,689	
<b>Cộng</b>	<b>72,989,649,144</b>	<b>63,528,381,169</b>

15. Vay và nợ thuê tài chính	31/12/2016		Trong kỳ		31/12/2015	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Vay ngắn hạn	607,879,617,527	607,879,617,527	2,412,132,605,724	1,932,681,132,513	128,428,144,316	128,428,144,316
b. Vay dài hạn (*)	413,539,715,447	413,539,715,447	525,303,320,000	443,365,274,218	331,601,669,665	331,601,669,665
<b>Cộng</b>	<b>1,021,419,332,974</b>	<b>1,021,419,332,974</b>	<b>2,937,435,925,724</b>	<b>2,376,046,406,731</b>	<b>460,029,813,981</b>	<b>460,029,813,981</b>

(*) Chi tiết theo từng kỳ hạn	31/12/2016		Trong kỳ		31/12/2015	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>b1. Trên 1 năm đến 5 năm</b>	<b>413,539,715,447</b>	<b>413,539,715,447</b>	<b>525,303,320,000</b>	<b>443,365,274,218</b>	<b>331,601,669,665</b>	<b>331,601,669,665</b>
Vay cá nhân			36,270,000,000	43,240,000,000	6,970,000,000	6,970,000,000
NH TMCP Phương Đông - SGD	156,708,386,289	156,708,386,289	226,563,520,000	333,853,420,000	263,998,286,289	263,998,286,289
NH TMCP Á Châu - CN Lê Văn Sỹ	59,950,000,000	59,950,000,000	59,950,000,000	60,000,000,000	60,000,000,000	60,000,000,000
Công ty TNHH MTV Cho Thuê Tài Chính Ngân Hàng Á Châu	371,293,703	371,293,703		262,089,673	633,383,376	633,383,376
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Tân Phú	1,710,035,455	1,710,035,455	2,519,800,000	809,764,545		

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN  
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 04/2016

Cho kỳ kết thúc ngày 31/12/2016

(Đơn vị tính bằng VND, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

NH TMCP Tiên Phong - Hội Sở	194,800,000,000	194,800,000,000	200,000,000,000	5,200,000,000		
<b>Cộng chi tiết theo từng kỳ hạn</b>	<b>413,539,715,447</b>	<b>413,539,715,447</b>	<b>525,303,320,000</b>	<b>443,365,274,218</b>	<b>331,601,669,665</b>	<b>331,601,669,665</b>

16. Phải trả người bán	31/12/2016		31/12/2015	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Ngắn hạn	86,822,861,526	86,822,861,526	147,915,358,910	147,915,358,910
d. Phải trả người bán là các bên liên quan	11,545,945,286	11,545,945,286	39,242,340,849	39,242,340,849

Khoản phải trả người bán ngắn hạn (a)	31/12/2016		31/12/2015	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>1. Khoản phải trả chiếm từ 10% trở lên trên tổng phải trả</b>				
Công ty TNHH MTV KD DV Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	11,089,891,406	11,089,891,406	39,242,340,849	39,242,340,849
Ngân Hàng TM CP Sài Gòn Thương Tín	31,900,000,000	31,900,000,000	31,900,000,000	31,900,000,000
Công ty CP Thành Thành Công	10,069,057,714	10,069,057,714		
Công Ty CP May Tiến Phát			57,528,017,600	57,528,017,600
<b>2. Các khoản phải trả ngắn hạn khác</b>	<b>33,763,912,406</b>	<b>33,763,912,406</b>	<b>19,245,000,461</b>	<b>19,245,000,461</b>
<b>Cộng</b>	<b>86,822,861,526</b>	<b>86,822,861,526</b>	<b>147,915,358,910</b>	<b>147,915,358,910</b>

Khoản phải trả người bán là các bên liên quan (d)	31/12/2016		31/12/2015	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Công ty TNHH MTV KD DV Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	11,089,891,406	11,089,891,406	39,242,340,849	39,242,340,849
Công ty TNHH MTV DV QL BĐS Sài Gòn Thương Tín	456,053,880	456,053,880		
<b>Cộng</b>	<b>11,545,945,286</b>	<b>11,545,945,286</b>	<b>39,242,340,849</b>	<b>39,242,340,849</b>

17. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	31/12/2015	Số phải nộp	Số đã nộp	31/12/2016
	<b>a. Thuế phải nộp</b>			
- Thuế GTGT	677,784,591	62,980,058,790	63,657,843,381	
- Thuế TNCN	1,742,309,818	10,228,995,397	10,613,754,674	1,357,550,541
- Thuế TNDN	8,176,284,202	26,226,700,134	28,607,454,826	5,795,529,510
<b>Cộng</b>	<b>10,596,378,611</b>	<b>99,435,754,321</b>	<b>102,879,052,881</b>	<b>7,153,080,051</b>
<b>b. Thuế phải thu</b>				
- Thuế GTGT		11,155,471,591	12,139,988,766	984,517,175
- Thuế TNDN	10,271,427,635			10,271,427,635
<b>Cộng</b>	<b>10,271,427,635</b>	<b>11,155,471,591</b>	<b>12,139,988,766</b>	<b>11,255,944,810</b>

18. Chi phí phải trả	31/12/2016		31/12/2015	
	a. Ngắn hạn	176,077,839,893		80,969,184,309
- Các khoản trích trước khác (*)	176,077,839,893		80,969,184,309	

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN  
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 04/2016

Cho kỳ kết thúc ngày 31/12/2016

(Đơn vị tính bằng VND, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

b. Dài hạn	55,614,165,960	
- Các khoản khác (**)	55,614,165,960	
<b>Cộng</b>	<b>231,692,005,853</b>	<b>80,969,184,309</b>

Các khoản trích trước khác (*)	31/12/2016	31/12/2015
Lãi vay phải trả cá nhân	7,963,426,646	7,736,411,353
Lãi vay phải trả ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Tân Phú	2,755,610	
Công ty CP Thương Tín Tàu Cuốc	985,687,500	
Chi phí xây dựng sản thương mại Belleza	95,239,827,844	
Lãi vay phải trả NH TMCP Á Châu - CN Sài Gòn	171,888,890	
Lãi vay phải trả NH TMCP Á Châu - CN Lê Văn Sỹ	275,270,417	3,990,000,000
Công ty Cổ Phần Mai Lan	436,975,001	
Công ty CP Bao Bì Kho Bãi Bình Tây		38,750,000
Công ty Công ích Quận 4	68,437,927,348	68,437,927,348
Chi phí kiểm toán phải trả Chi nhánh Công ty TNHH KPMG		210,000,000
Cty TNHH MTV Đầu Tư KD BĐS Hùng Anh Năm	66,937,500	
Lãi vay phải trả ngân hàng Việt Nam Thương Tín - CN TP.HCM	129,861,110	
NH TMCP Phát Triển TPHCM - CN Nguyễn Đình Chiểu	24,941,595	
Lãi vay phải trả ngân hàng Đầu Tư và Phát Triển Việt Nam - CN HCM		2,767,871
Lãi vay phải trả ngân hàng Đầu Tư và Phát Triển Việt Nam - CN Hóc Môn	15,419,043	
NH Đầu Tư và Phát Triển Việt Nam - CN Thống Nhất	66,962,039	
Lãi vay phải trả NH TMCP Phương Đông - SGD	2,257,789,350	553,327,737
Công Đoàn Sacomreal	2,170,000	
<b>Cộng</b>	<b>176,077,839,893</b>	<b>80,969,184,309</b>

19. Phải trả khác	31/12/2016	31/12/2015
<b>a. Ngắn hạn</b>		
- Kinh phí công đoàn	150,880,886	144,710,266
- Bảo hiểm xã hội	1,931,681,520	89,355,679
- Bảo hiểm thất nghiệp	174,686,079	22,791,893
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	15,810,862,560	2,560,462,610
- Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác (*)	183,527,392,066	130,167,578,546
<b>Cộng</b>	<b>201,930,582,021</b>	<b>132,984,898,994</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn (**)	55,614,165,960	
<b>Cộng</b>	<b>55,614,165,960</b>	

Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác (*)	31/12/2016	31/12/2015
--	------------	------------

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN  
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 04/2016

Cho kỳ kết thúc ngày 31/12/2016

(Đơn vị tính bằng VND, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

1. Khoản phải trả chiếm từ 10% trở lên trên tổng phải trả		
2. Khoản phải trả phải trả khác	183,527,392,066	130,167,578,546

Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn (**)	31/12/2016	31/12/2015
1. Khoản ký quỹ, ký cược dài hạn chiếm từ 10% trở lên trên tổng ký quỹ, ký cược dài hạn		
Cty CP đầu tư thiết kế xây dựng Toàn Thịnh Phát	53,500,000,000	
2. Khoản ký quỹ, ký cược dài hạn khác	2,114,165,960	

25. Vốn chủ sở hữu

a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

Nội dung	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	LNST thuế chưa phân phối	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	khác ...	Cộng
Số dư đầu năm trước	1,576,563,360,000	535,964,998,323	85,478,951,214	321,194,750,744	14,566,229,306		2,533,768,289,587
- Tăng vốn trong năm trước	594,128,670,000						594,128,670,000
- Lãi trong năm trước				47,681,161,446			47,681,161,446
- Tăng khác		690,000	5,537,373,188		2,768,686,594		8,306,749,782
- Giảm vốn trong năm trước	690,000						690,000
- Lỗ trong năm trước							
- Giảm khác		93,959,644,222				11,890,000	93,971,534,222
Số dư đầu năm nay	2,170,691,340,000	442,006,044,101	91,016,324,402	368,875,912,190	17,334,915,900	(11,890,000)	3,089,912,646,593
- Tăng vốn trong năm nay							
- Lãi trong năm nay				74,201,789,421			74,201,789,421
- Tăng khác			6,152,459,442		3,076,229,721		9,228,689,163
- Giảm vốn trong năm nay							
- Lỗ trong năm nay							
- Giảm khác		50,000,000					50,000,000
Số dư cuối năm nay	2,170,691,340,000	441,956,044,101	97,168,783,844	443,077,701,611	20,411,145,621	(11,890,000)	3,173,293,125,177

c. Giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận	Năm nay	Năm trước
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	2,170,691,340,000	1,576,563,360,000
+ Vốn góp tăng trong năm		594,128,670,000
+ Vốn góp giảm trong năm		690,000
+ Vốn góp cuối năm	2,170,691,340,000	2,170,691,340,000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia		

d. Cổ phiếu	31/12/2016	31/12/2015
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành		
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	217,070,323	217,070,323
+ Cổ phiếu phổ thông	217,070,323	217,070,323

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 04/2016**

Cho kỳ kết thúc ngày 31/12/2016

(Đơn vị tính bằng VND, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

+ Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)		
- Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	1,189	1,189
+ Cổ phiếu phổ thông	1,189	1,189
+ Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)		
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	217,069,134	217,069,134
+ Cổ phiếu phổ thông	217,069,134	217,069,134
+ Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)		

\* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000đ

**e. Các quỹ của doanh nghiệp**

- Quỹ đầu tư phát triển 97,168,783,844

- Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp;

- Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu 20,411,145,621

**VII. Thông tin bổ sung Báo cáo kết quả hoạt động**

1.	Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	Quý 04/2016	Quý 04/2015
a.	Doanh thu		
	DT bán hàng hóa, thành phẩm - Bất động sản	98,592,734,980	46,840,245,358
	DT bán hàng hóa khác		
	Doanh thu DV : Pháp lý, tư vấn, môi giới BĐS	10,372,458,544	3,459,039,808
	Doanh thu DV : Cho thuê văn phòng	2,787,241,955	1,558,270,813
	Doanh thu DV : Khác	5,519,552,533	2,725,295,973
	Doanh thu bán hàng nội bộ - bán hàng hoá		670,703,364
	Cộng doanh thu	<b>117,271,988,012</b>	<b>55,253,555,316</b>
b.	Doanh thu đối với các bên liên quan (chi tiết theo từng đối tượng)		
	Doanh thu DV : Pháp lý, tư vấn, môi giới BĐS	10,360,731,271	16,083,876,861
	- Công ty CP Phát triển BĐS Sài Gòn	187,171,745	16,083,876,861
	- Công ty CP Thương Tín Tàu Cuộc	10,173,559,526	
	Doanh thu DV : Cho thuê văn phòng	926,621,970	427,255,584
	- Công ty TNHH MTV Dịch Vụ Quản Lý Bất Động Sản Sài Gòn Thương Tín	600,000,000	
	- Công ty TNHH MTV KDDV Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín	326,621,970	427,255,584
	Doanh thu DV : Khác	300,902,035	
	- Công ty TNHH MTV Dịch Vụ Quản Lý Bất Động Sản Sài Gòn Thương Tín	22,500,000	
	- Công ty TNHH MTV KDDV Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín	278,402,035	
	Cộng doanh thu	<b>11,588,255,276</b>	<b>16,511,132,445</b>
3.	Giá vốn hàng bán		
	Giá vốn hàng hóa, thành phẩm - Bất động sản	77,432,759,843	57,362,217,408
	Giá vốn hàng hóa khác		

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 04/2016**

Cho kỳ kết thúc ngày 31/12/2016

(Đơn vị tính bằng VND, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Dịch vụ môi giới	8,857,555,013	3,155,579,017
Dịch vụ cho thuê mặt bằng	1,990,568,553	733,763,858
Dịch vụ khác	13,268,971,521	2,678,869,060
Giá vốn bán hàng nội bộ		670,703,364
<b>Cộng</b>	<b>101,549,854,930</b>	<b>64,601,132,707</b>
<b>4. Doanh thu hoạt động tài chính</b>	<b>Quý 04/2016</b>	<b>Quý 04/2015</b>
Lãi tiền gửi, cho vay	17,875,131,252	11,903,692,614
Cổ tức, lợi nhuận được chia		204,253,000
Thu nhập về hoạt động đầu tư mua, bán chứng khoán		50,050,026,000
Thu nhập về các hoạt động đầu tư khác		
Chênh lệch tỷ giá hối đoái		
<b>Cộng</b>	<b>17,875,131,252</b>	<b>62,157,971,614</b>
<b>5. Chi phí tài chính</b>	<b>Quý 04/2016</b>	<b>Quý 04/2015</b>
Lãi tiền vay	10,641,532,240	6,867,033,643
Chiết khấu thanh toán, lãi bán hàng trả chậm		
Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư tài chính	172,778,869	
Lỗ chênh lệch tỷ giá		
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	272,182,504	(106,305,329)
Chi phí tài chính khác	226,965,012	309,408,178
Các khoản ghi giảm chi phí tài chính		
<b>Cộng</b>	<b>11,313,458,625</b>	<b>7,070,136,492</b>
<b>6. Thu nhập khác</b>	<b>Quý 04/2016</b>	<b>Quý 04/2015</b>
Tiền phạt thu được	15,194,885,568	1,109,438,344
Thu nhập khác	66,215,738	7,289,007,324
<b>Cộng</b>	<b>15,413,200,771</b>	<b>8,398,445,668</b>
<b>7. Chi phí khác</b>	<b>Quý 04/2016</b>	<b>Quý 04/2015</b>
Các khoản bị phạt	248,424,530	133,228,759
Chi phí khác	(8,921,795,694)	17,516,019,362
<b>Cộng</b>	<b>(8,573,371,164)</b>	<b>17,649,248,121</b>
<b>8. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>Quý 04/2016</b>	<b>Quý 04/2015</b>
a. Chi phí bán hàng		
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1,073,325,877	1,029,538,427
Chi phí bảo hành	5,100,547	18,018,000
Chi phí khác bằng tiền	1,304,119,121	476,443,636
<b>Cộng</b>	<b>2,382,545,545</b>	<b>1,524,000,063</b>

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 04/2016**

Cho kỳ kết thúc ngày 31/12/2016

(Đơn vị tính bằng VND, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

b. Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên quản lý	18,348,888,027	11,992,264,142
Chi phí dụng cụ văn phòng	372,243,344	124,350,220
Chi phí khấu hao TSCĐ	431,231,396	291,274,266
Thuế, phí và lệ phí	23,462,000	8,023,000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	12,302,036,134	3,201,454,509
Chi phí khác bằng tiền	4,655,995,085	1,453,378,536
<b>Cộng</b>	<b>36,133,855,986</b>	<b>17,070,744,673</b>

10. Chi phí thuế TNDN hiện hành	Quý 04/2016	Quý 04/2015
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế hiện hành	5,902,420,909	4,948,072,049
Điều chỉnh thuế TNDN của các năm trước vào chi phí TNDN hiện hành	31,170,625	
<b>Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành</b>	<b>5,933,591,534</b>	<b>4,948,072,049</b>

IX. Thông tin khác

1 Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc niên độ

Công ty không có bất kỳ sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc thời kỳ tài chính cần phải điều chỉnh hoặc công bố trong báo cáo Tài chính

Người lập  
 KT. Kế Toán Trưởng



Võ Khánh Kiên

TP. HCM, ngày 02 tháng 02 năm 2017

Người duyệt  
 Tổng Giám Đốc



Phạm Điền Trung